

FACULTAD DE TRABAJO SOCIAL

# **APROXIMACIÓN A DISCURSOS Y POSIBLES PERFILES DE PERSONAS EN PROCESO DE DESAHUCIO EN EL MUNICIPIO DE MADRID**

---

Trabajo de Fin de Grado

Johanson López, Fernando/Seoane Bartolomé, Luis.

Tutor: De Lucas y Murillo de la Cueva, Fernando.

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE  
MADRID

## **Resumen.**

El estallido de la burbuja inmobiliaria en España ha supuesto una grave conmoción para nuestro país. El parón de la economía española muestra y es consecuencia del incremento del paro, del endeudamiento y de la falta de actividad y crédito.

El endeudamiento familiar ha sido especialmente importante, desencadenando la faz más dramática de esta crisis en forma de desahucios. Esto se ha convertido no sólo en noticia, sino también preocupación política y legislativa. Por ello, entendemos necesario hacer hincapié en los principales protagonistas que sufren esta situación, las personas desahuciadas.

Son ellas quienes se han visto más afectadas por las turbulencias financieras y económicas, pero no sabemos sus rasgos, características, si son un grupo poblacional homogéneo o no, lo que nos podría hacer pensar sobre la capacidad de permeación de la crisis económica en los estratos sociales y la forma de acercarnos e intervenir sobre este problema.

**Palabras clave:** Burbuja inmobiliaria, paro, crisis económica, desahucios.

## **Abstract.**

The break of the housing bubble in Spain has been a severe shock to our country. The slowdown of the Spanish economy shows and is a consequence of the increase in unemployment, indebtedness and lack of activity and credit.

The household debt has been especially important, triggering more dramatic face of this crisis in the form of evictions. This has become not only in a news, but also political and legislatives concerns. Therefore, we deem it necessary to emphasize the key players suffering from this situation, people evicted.

It is they who have been most affected by the financial and economic turmoil, but we do not know their traits, characteristics, if they are a homogenous population group or not, what we might suggest about the ability of permeation of the economic crisis in the social strata and how to approach and speak on this issue.

**Keywords:** Housing bubble, unemployment, economic crisis, evictions.

## ÍNDICE

<b>Resumen</b>		<b>1</b>
<b>Abstract</b>		<b>1</b>
<b>ÍNDICE</b>		<b>3</b>
<b>1. Introducción.</b>		<b>4</b>
<b>2. Metodología.</b>		<b>5</b>
<b>3. Desarrollo.</b>		<b>8</b>
<b>3.1. Desencadenantes y condicionantes del fenómeno.</b>		<b>8</b>
<b>3.2. Relatos.</b>		<b>11</b>
<b>3.2.1. Toma de contacto/ Acampada sede Bankia.</b>	Historia 1	<b>13</b>
	Historia 2	<b>14</b>
	Historia 3	<b>14</b>
	Conversación en grupo	<b>15</b>
<b>3.2.2. Contacto Comedor Social.</b>	Historia 4	<b>16</b>
	Historia 5	<b>18</b>
<b>3.2.3. Contacto Plataforma de Afectados por la Hipoteca.</b>	Historia 6	<b>20</b>
	Historia 7	<b>20</b>
	Historia 8	<b>21</b>
	Historia 9	<b>22</b>
<b>4. Resultados.</b>		<b>22</b>
<b>4.1. ¿Perfiles o características?</b>		<b>22</b>
<b>4.2. Recursos.</b>		<b>23</b>
<b>5. Conclusiones.</b>		<b>25</b>
<b>6. Bibliografía.</b>		<b>27</b>
<b>7. Anexo.</b>		<b>28</b>

## 1. Introducción.

En este trabajo pretendemos realizar un acercamiento a las personas en proceso de desahucio a las que hemos podido entrevistar. A través de sus discursos y su situación tendremos la oportunidad de conocerles mejor y establecer o no posibles perfiles de las mismas. Tal conocimiento puede servirnos a la hora de intervenir con este colectivo.

Son personas que, a raíz de la crisis económica desencadenada en el año 2007 se han visto afectadas por su situación hipotecaria, o por el impago del alquiler, corriendo riesgo de encontrarse en situación de desamparo, algo contrario al derecho social de todo español o española, de disfrutar de una vivienda digna y adecuada tal como refleja el artículo 47 de la Constitución Española de 1978.

Ciertamente, el desahucio no es ninguna novedad, siempre se ha producido, pero, debido a su magnitud, podemos considerarlo nuevo y se encuentra entre una de las mayores preocupaciones de la ciudadanía (CIS, 2013).

No nos es posible realizar un trabajo en detalle de la crisis hipotecaria, o una investigación en profundidad sobre las personas afectadas, pues no tenemos ni el espacio ni los recursos requeridos para ello, además de la dificultad añadida de la proximidad en el tiempo a este fenómeno. Pero si podemos acercarnos al mismo dándole protagonismo a través de las voces de personas afectadas.

En todo caso, ha sido difícil encontrar literatura especializada o referencias sólidas que faciliten el estudio de este problema más allá de lo publicado en la red<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> De hecho, en una búsqueda simple en *Google Académico* encontramos algunos estudios en los que se habla de los efectos de la crisis a nivel macroeconómico exclusivamente, o de medidas políticas a causa de la misma. Este es el caso de Solís (2009), o de Martín (2010). Otros, sí hablan de los desahuciados, pero en otras áreas geográficas, Hernández (2013). El

A su vez, tampoco nos ha sido fácil localizar a personas dispuestas a contarnos su experiencia, porque, a pesar de ser un grupo cada vez más numeroso, no todos los afectados están dispuestos a hablar de lo ocurrido, siendo factible que exista un importante número no visibilizado que no quiere manifestar su situación.

Así, pues, centramos buena parte de nuestro esfuerzo en lo que es la aproximación metodológica, que será el segundo aspecto a tratar en este trabajo. En ella explicaremos los materiales utilizados para el diseño de las entrevistas.

A continuación describiremos los contactos realizados, seguidos de una breve referencia sobre la crisis económica y la burbuja inmobiliaria.

Seguidamente, remitiremos las historias recogidas, procurando analizarlas y refiriendo aspectos que consideramos centrales y que, por otro lado, enlazan con el Trabajo Social.

Finalmente plantearemos las conclusiones y posibles propuestas que creemos pueden ser interesantes para el estudio de este problema.

## **2. Metodología.**

Para realizar este trabajo, hemos explotado fuentes secundarias como medios de comunicación, información *online* (Google Académico, foros, páginas *web*, y *blogs*), pero especialmente fuentes primarias, o entrevistas a las personas afectadas y profesionales de organizaciones que trabajan con ellas. Como es evidente, obtendremos la información y centraremos nuestro interés sobre

---

más relevante al respecto, es un análisis del Real Instituto Elcano realizado por López (2010), en el que analizan los informes de Cáritas de los efectos de la crisis en la población, y la respuesta que obtienen de los servicios sociales y de esta entidad.

personas desahuciadas pertenecientes al Municipio de Madrid que han accedido a hablar con nosotros.

Accedimos a tres lugares donde se concentraban estas personas. El primero de ellos era con personas acampadas frente a la sede de Bankia, en el centro de Madrid. Este acercamiento nos permitió acceder a una información que hemos utilizado para establecer un esquema de los temas que queremos tratar y el diseño de entrevistas. Así hemos podido confirmar las líneas principales del trabajo.

El siguiente contacto fue en un comedor social del distrito de Puente de Vallecas al que acudían algunas de estas personas como supimos a través del primer contacto.

Por último, acudimos a la PAH, (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), donde complementamos la información.

Al elaborar el modelo de entrevista buscamos captar el discurso de las personas involucradas, además de datos cuantitativos sobre ellas. Para este menester, hemos utilizado una metodología de entrevista semiestructurada centrándonos en las ideas de Kvale, que entiende que *“la entrevista cualitativa es un camino clave para explorar la forma en que los sujetos experimentan y entienden su mundo”* y *“proporciona un acceso único al mundo vivido de los sujetos, que describen con sus propias palabras sus propias actividades, experiencias y opiniones.”* (2011). Entendemos que la entrevista semiestructurada es especialmente útil, pues, como define Morata (2005), se trata de una entrevista abierta o libre en la que se puede profundizar en las motivaciones de cada persona y su experiencia particular respecto a cualquier problema social.

Modelo de entrevista.

Valles (2009), recoge una relación de tipos de entrevista cualitativa entre las que se encuentran dos que encajan mejor en nuestro estudio. La primera nos permitirá conocer el problema para, a continuación, plantear una estrategia más sistematizada.

Así, pues, hemos empleado la *entrevista conversacional informal*, que nos sirve para realizar y crear preguntas en el mismo contexto y curso natural del contacto o interacción. No es necesario seleccionar temas o redactar preguntas previamente. Por consiguiente, dejamos a las personas entrevistadas que se expresaran libremente y nos relataran sus historias. A partir de lo que nos habían contado, diseñamos el modelo de la entrevista y así obtuvimos la información necesaria para la búsqueda de posibles perfiles, que nos permitieran, (si fuera posible), clasificar a los afectados de situaciones de desahucio.

Al mismo tiempo, hemos utilizado la *“la entrevista basada en el guión”*, que supone la elaboración de un guión de temas a tratar que nos permite ordenar y formular las preguntas a lo largo de la propia entrevista. Pero, al mismo tiempo, nos permite, además de recoger esa información centrada en el guión, recoger también opiniones que no estaban previstas en el mismo.

La recogida de datos fue sencilla, aunque escribimos todo para no incomodar a los entrevistados con grabaciones. Dejamos que decidieran cuál sería la duración de la entrevista sin obligarles a dar información que no desearan, sobre todo por lo doloroso que supone para ellos exponer su situación.

Los aspectos acordados a tratar en la entrevista fueron los siguientes:

- Identificación: sexo, edad nacionalidad, familia.



- Vivienda: cuándo y dónde<sup>2</sup> adquirieron su vivienda y precio de la misma.
- Desahucio: cómo se desencadenó el proceso, situación actual de su vivienda.
- Instituciones sociales: si han acudido a ellas, prestaciones y ayudas recibidas.
- Situación actual: situación laboral, y situación económica.

La información recabada a través de estas herramientas será empleada para intentar establecer algunos rasgos comunes que nos permitan elaborar un perfil muy general de estas personas, a pesar de los defectos de la muestra. Si esto no fuera posible, procuraremos extraer la información más relevante que nos muestre otros aspectos, aún sin dilucidar, que nos hablen de este colectivo.

### **3. Desarrollo.**

#### **3.1. Desencadenantes y condicionantes del fenómeno.**

Tomando como ejemplo el análisis económico de Rodríguez (2009), podemos ver una suma de factores económicos que han desencadenado la crisis actual. Por un lado, una serie de desaceleraciones previstas a nivel mundial desde el año 2007 hasta el 2008 y, por otro, toda una cadena de consecuencias asociadas como la restricción crediticia, bajada de tipos de interés muy acusadas, desplome de precios y, en consecuencia, aumento espectacular del desempleo.

Estos causantes no han podido ser tratados por los todos los gobiernos nacionales de la misma manera. EE.UU. tenía mayor control sobre su moneda

---

<sup>2</sup> Aunque en el diseño de la entrevista se planificaron estas preguntas, nadie quiso responder dónde compraron su vivienda y el precio de la misma.

que los gobiernos europeos, lo cual, ha permitido la reducción en la diferencia Euro-Dólar.

En Europa, la situación se extendió más a lo largo del tiempo por la diferencia de posturas en torno a las medidas que tomar. En España, el reflejo de la crisis global se ha sumado a la denominada “burbuja inmobiliaria”. De hecho, en 2006 el precio de la vivienda alcanzó su valor máximo histórico de sus distintas modalidades, justo cuando la demanda de nueva vivienda descendió drásticamente, provocando que los precios empezaran a bajar a la espera de que se recuperara la demanda.

Las entidades financieras, acostumbradas a beneficios relacionados directamente con el crédito hipotecario, relajaron las condiciones de firma de los mismos permitiendo la obtención de viviendas a personas que antes no podían acceder a las mismas por falta de aval, situación irregular en el país, empleo inestable, etc.

En 2008, a la burbuja inmobiliaria se le sumó a la crisis financiera global, en la que las entidades financieras se vieron especialmente afectadas por falta de pago en los créditos. Muchas se vieron obligadas a declarar quiebra o someterse a una intervención estatal. Como ejemplo de esta cadena de sucesos, tenemos la conversión de las antiguas cajas de ahorro en bancos a partir del año 2010. (RDL 11/2010).

La crisis, como indica Cava de Llano <sup>3</sup>(2012), ha agravado el sobreendeudamiento de los particulares de forma muy veloz. La legislación ha sido incapaz de responder a este problema y, consecuentemente, el

---

<sup>3</sup> Defensora de Pueblo desde el 30 de junio 2010 hasta el 29 de junio de 2012.

incremento del paro y el descenso en los ingresos, han limitado la posibilidad de hacer frente a los préstamos hipotecarios.

Esto choca con el ya nombrado artículo 47 de la Constitución Española de 1978 respecto al derecho a una vivienda digna y adecuada, el impedir la especulación y la reversión de las plusvalías del suelo en beneficio de todos. Así como los derechos del ciudadano ante las instituciones y funcionarios del poder judicial (art. 24.1.1.) y la Directiva del Consejo Europeo 93/13 de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

En cambio, si revisamos la ley hipotecaria vigente (proveniente de un texto refundido cuya última modificación es de 1946) y la Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000 (arts. 674 y 681-698).

Estas normas se contraponen. Por un lado, la CE y la directiva 93/13 defienden el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna y a un acuerdo justo a la hora de adquirirla, pero la ley hipotecaria, vinculada a la ley de enjuiciamiento civil, dificultan el derecho del ciudadano a su vivienda dejándole en un estado de indefensión ante las ejecuciones hipotecarias<sup>4</sup>.

A nuestro parecer, este es un error sistemático y, si añadimos las observaciones de Cava de Llano (2012) en la que apunta que el nuestro sistema legal no libera al deudor con la entrega de la vivienda<sup>5</sup>.

Estos problemas intentan ser solventados con las nuevas reformas de la ley hipotecaria, algo que no podemos tratar convenientemente en este trabajo, pero es cierto que en la actualidad se sigue debatiendo.

---

<sup>4</sup> Este ha sido el caso de la sentencia del Tribunal de justicia europeo en el caso de Mohamed Aziz. Ver anexo 1: Comunicado de prensa por la sentencia de la Curia Europea.

<sup>5</sup> De hecho, rige el principio de responsabilidad patrimonial universal, por lo que tras la ejecución hipotecaria y la pérdida de la vivienda, el deudor mantiene la parte de deuda no satisfecha.

### 3.2. Relatos.

Para la llevar a cabo las entrevistas, realizamos tres acercamientos distintos. El primero fue en la Plaza de Celenque, en el centro de Madrid, donde se encuentra la sede de Bankia. Sabíamos que allí había personas desahuciadas acampadas como protesta y que pedían firmas para una ILP (Iniciativa Legislativa Popular) para reformar la ley hipotecaria vigente. Este contacto nos permitiría conocer este colectivo, ver los problemas a los que se enfrentan y poder diseñar el modelo de entrevista.

El segundo contacto fue en un comedor social, en el convento de Santa María Josefa del distrito de Vallecas, perteneciente a la orden de las Siervas de Jesús. Decidimos acudir allí por el relato de algunos entrevistados, pues nos comentaron que en alguna ocasión habían recurrido a algunas congregaciones religiosas.

El tercer y último contacto fue en el Centro Social Seco. Se trata de un centro social autogestionado del barrio del Retiro Sur y Puente de Vallecas, en el que, gracias a un contacto previo, supimos que se iba a realizar una reunión de la PAH<sup>6</sup>.

#### 3.2.1. Toma de contacto/ Acampada sede Bankia.

El martes 5 de Febrero de 2013, por la tarde, fuimos a la acampada frente a la sede de Bankia, donde se recogían firmas para la ILP sobre la proposición de

---

<sup>6</sup> La Plataforma de Afectados por la Hipoteca es una organización que reúne de grupos de presión autogestionados de toda España. Su labor es apoyar al colectivo de personas en proceso de desahucio frente a entidades bancarias responsables de las ejecuciones hipotecarias. La PAH está compuesta en su mayoría por integrantes que están o estuvieron en este proceso, personas que se acercan solicitar su ayuda o asesoramiento y voluntarios que se ofrecen a apoyar al colectivo. Realizan una labor gratuita y voluntaria con abogados asociados a ella.

ley de regulación de la dación en pago, paralización de los desahucios y de alquiler social.

Nos presentamos y explicamos quiénes éramos y nuestro propósito.

Tres personas nos contaron su situación y cómo funcionaba el movimiento. Tras entrevistarlos, establecimos una charla con estas personas donde nos contaron las particularidades de la situación que estaban viviendo y de su movimiento.

Fue una toma de contacto rápida y accedieron fácilmente a contarnos su situación.

Como características generales, podemos decir que se trataba de personas inmigrantes que habían solicitado una hipoteca en los tiempos de la burbuja inmobiliaria. Por aquella época se encontraban en una situación económica estable pero, debido a la caída de sus ingresos, les fue imposible pagar sus hipotecas.

Todos declaraban haber tenido multitud de complicaciones al negociar con las instituciones bancarias que en un primer momento les habían dado estas hipotecas. Explicaron la laxitud del banco respecto de las exigencias necesarias para la firma del préstamo (permiso de trabajo, solvencia, situación en el país, etc.), algo que, años atrás no hubiera sido posible: *“Me llamaron y me dijeron que ya estaba todo arreglado, que ya podía pasar a firmar, y no me pidieron nada, cuando antes me pedían todo”*.

Como citamos anteriormente, la entrevista fue abierta, sin ninguna sistematización concreta y poco guiada, puesto que nuestro objetivo era un acercamiento al colectivo y a las vivencias de estas personas.

Historia 1:

Mujer de 49 años, con una madre de 69 años a su cargo y una hija casada, emancipada de 26 años. Origen peruano.

Vino a España cerca del año 2000, y estuvo trabajando en el sector de hostelería durante todo este tiempo. Hasta el 2007 vivía de alquiler por 960€/mes, entonces decidió firmar una hipoteca que la obligaba a pagar 1050€/mes. Según ella el proceso de firma fue completamente irregular pues no le pidieron documentación con la que antes no se podía firmar, todo ocurrió muy deprisa.

En 2008 el pago mensual de la hipoteca se incrementó hasta los 1600€/mes. La situación se agravó cuando su pareja regresó a Perú para visitar a su familia y no pudo re-entrar en España por tener caducados sus documentos.

En 2012 descubrió que su deuda había sido comprada por una financiera de Luxemburgo (dice que se trata del “banco malo” de allí) Dicha financiera, contactó con ella para negociar, diciendo que su caso estaba siendo estudiado para la exoneración de la deuda. El 3 de Enero de 2013 la llamaron para comunicarle que había sido exonerada, pero que tenía que sacar el mobiliario de su casa (excepto el de la cocina) y formalizar ante notario la entrega de la llave. Desde entonces dice estar durmiendo en un colchón del salón de su casa, pues nadie ha vuelto a ponerse en contacto con ella.

Respecto a recursos disponibles, nos cuenta que ni Cáritas ni Cruz Roja le podían ayudar porque se financiaban de la obra social del banco, entrando en conflicto.

Según ella, en Servicios Sociales le dijeron que “tenía más que suficiente para poder vivir y no podían hacer nada”. Finalmente, contactó con la PAH por medio de la asamblea del 15M de San Blas.

#### Historia 2:

Hombre de unos 50 años, padre de una hija de 24 y un hijo de 19 años. Origen rumano. Trabajaba como personal de mantenimiento para una promotora inmobiliaria familiar. En 2008, con la crisis, terminó en el paro. A lo largo de siete años ha pagado 130.000€ de los 200.000€ iniciales de la hipoteca. Los plazos se le redujeron de 1.800€/mes a 1.200€/mes. Sin embargo, la deuda total se había incrementado en 62.000€ que le reclaman, le dijeron que se debe al “interés francés”<sup>7</sup>.

Le han ofrecido dación en pago, pero se niega a aceptarla porque “ya he pagado la mayor parte”. También nos cuenta que todo el proceso de firma fue irregular, “nadie me explicó lo que estaba firmando, solo me pidieron que firmara, lo tenían todo preparado para hacerlo deprisa”.

Ha recurrido a Cáritas para solicitar alimentos. En Cruz Roja no le atendieron por falta de documentación que demostrara su situación. En los Servicios Sociales le dijeron que sin hijos menores a su cargo no pueden darle nada. Dice no percibir subsidio alguno y alega que su situación es crítica.

#### Historia 3:

Hombre de 53 años, peruano, padre de dos hijos de 14 y 16 años. Era operario de mantenimiento autónomo hasta diciembre de 2011. Pagaba una cantidad

---

<sup>7</sup> Es el sistema de cálculo de amortización de préstamos más utilizado, en el que la cuota se mantiene constante durante toda la vida del préstamo, salvo que varíen sus condiciones del tipo de interés.

comprendida entre 1.400€ y 1.500€/mes. Su mujer sigue trabajando como enfermera geriátrica.

Recibió la notificación de desahucio el dos de octubre y obtuvo una prórroga de un mes, tras la cual presentaron un recurso. A día de hoy, no ha recibido respuesta del banco.

Este hombre nos contó que decayó anímicamente tras el aviso de desahucio. Aún no se lo ha dicho a sus hijos, dice haberles hecho a la idea de que se cambien de casa escudándose en la mala relación con unos vecinos.

Pretende preguntar en la iglesia por ropa y alimentos, ha oído hablar de que la iglesia evangelista de Congosto ofrece estos servicios.

Conversación en grupo:

La tercera entrevista fue desembocando gradualmente en una conversación con personas que allí estaban y se sentaban a escuchar y comentar. Así obtuvimos información sobre varios campos como dónde y cómo funcionaba la plataforma, informaciones personales de cada uno, opiniones políticas, trato de los medios de comunicación al colectivo, diferencias entre personas españolas en proceso de desahucio y personas inmigrantes (facilidades y dificultades, techo familiar de la persona española, capacidad de movilización etc.), qué colectivos y asociaciones apoyan a estas personas, cómo y qué requisitos solicitan. También nos explicaron cómo se llevaba a cabo la lucha con los bancos (dación en pago, alquiler social, cancelación de la deuda hipotecaria etc.).

Les preguntamos acerca de afectados que no se hubieran acercado a defender su causa. Repetían continuamente que era un hecho conocido la gran cantidad de casos que no buscaban apoyo debido al miedo a visibilizarse y que sus



conocidos conocieran la situación en la que se encuentran. Para ellos estos casos son un grave problema pues es imposible conocer su número y existencia. Respecto a nuestra observación de que ninguno de los entrevistados ese día era de origen español, llegaron a la conclusión de que los inmigrantes tenían menos miedo a visibilizar su situación, asociándolo al arraigo del español nativo.

### 3.2.2. Contacto Comedor Social.

El día jueves 25 de abril de 2013 nos acercamos al comedor social del convento de Santa María Josefa del distrito de Puente de Vallecas llevado por la orden de las Siervas de Jesús. Este lugar fue señalado por los relatos del primer contacto, que explicaban que los comedores sociales eran un recurso frecuentemente utilizado por las personas afectadas.

Primero establecimos contacto con las religiosas por si nos podían presentar a estas personas. Nos dijeron que dentro del comedor no, ya que *“a mucha gente le da vergüenza”*, y propusieron que probáramos suerte en la cola de la calle, por si alguien quería contarnos su historia. Así lo hicimos, y solo un hombre estuvo dispuesto a hablar con nosotros que, al mismo tiempo, nos facilitó el contacto con otra mujer posteriormente.

La característica más llamativa de estas dos personas era que habían sufrido desahucio por alquiler, pues no eran propietarios. Al mismo tiempo fueron los únicos casos de personas españolas.

#### Historia 4:

Hombre de 36 años, español. Quiere que nos refiramos a él como Juan. Es un padre de familia que trabajó hasta Agosto de 2011 como encargado en una

empresa de limpieza. Hasta enero de 2013 dice haber estado cobrando el subsidio mínimo por desempleo.

Desde hace un año, y hasta el día de esta entrevista, (Juan nos comenta que al día siguiente le echan del piso) ha estado viviendo con su mujer de origen paraguayo y sus hijos nacidos en España en una habitación alquilada de una casa perteneciente a un matrimonio ecuatoriano. El precio del alquiler se ha incrementado desde 280€ a 400€ mensuales.

El primer problema al que se enfrenta es que no puede demostrar que reside en el piso, ya que nunca ha tenido un contrato de arrendamiento. Además, comenta que hace poco fue cuando se enteró de que el alquiler de habitaciones sueltas de un domicilio particular es ilegal.

Refería que sus mayores problemas eran el sustento sus hijos, mantenerles escolarizados, vestidos y alimentados.

Decía que no podía ser acogido por algún familiar o conocido pues perdería la escolarización de su hija y no tenía dinero para poder pagar el transporte.

Ante la pregunta, ¿A qué instituciones ha recurrido? dijo que los Servicios Sociales del ayuntamiento no le hicieron caso, que la RMI la tiene tramitada pero que aún no se la han dado, y que la mayor parte de las ayudas van hacia los inmigrantes. Cáritas, es la organización de la que dice haber recibido más ayuda y estar más a gusto con el trato recibido. También habla del comedor social de las Siervas de Jesús, donde consigue alimentos para su familia.

Respecto a los Servicios Sociales generales dice que tiene miedo de que le “quiten a sus hijos”. Menciona historias de conocidos suyos que, ante una situación parecida, cedieron la custodia a la Comunidad de Madrid y no han vuelto a ver a sus hijos. Dice de estos Servicios Sociales que fomentan el

racismo, pues “le dan todo a los inmigrantes, mientras que a los de aquí no nos dan nada”.

Regresa a este asunto cuando se le pregunta cómo va a vivir. Cuenta que la vía más rápida es “dar la patada a un banco”, es decir, vivir de ocupación en una casa vacía propiedad de un banco. Porque asaltar una casa del IVIMA penaliza con la imposibilidad de optar a una durante un periodo de 5 años o hacerlo con una de un particular puede tener consecuencias legales más graves. En cambio, una casa vacía propiedad de un banco es diferente, especialmente si estás con tus hijos. Juan hace referencia a una conocida suya que hizo esto y, cuando la policía fue a desalojarla, según dice, “la dejaron allí con todas las bendiciones, diciéndole los policías, señora disfrute de su casa”, tras comprobar que estaban los niños. Tras enterarse de este caso, Juan cuenta que localizó un edificio entero de casas que pertenecen a una entidad bancaria. Cuando inspeccionó el inmueble, encontró varias familias de origen dominicano. Un hombre, al cual refiere como “el cabecilla”, le dijo que; “si no es dominicano, no se puede quedar ahí, porque los pisos son para sus compadres” Juan dice que va a seguir buscando porque no quiere meterse en líos.

#### Historia 5:

Se trata de una mujer 32 años, española. Solicita que la llamemos María. Lleva un mes viviendo de ocupación, vive con su pareja e hijos. Cobra una RMI de 532€. Vivía en alquiler hasta que fueron desahuciados. Lleva cinco años esperando la asignación de una casa del IVIMA. Cuenta que en Servicios Sociales no le han dado nada, y que en Cáritas, están saturados.

Antes de vivir en el piso, María vivía en un poblado de chabolas que fue arrasado por un torrente hace cinco años. Desde entonces, está pidiendo ayudas públicas.

### 3.2.3. Contacto Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

El martes 30 de Abril de 2013, nos acercamos a la PAH y también para observar una de sus asambleas.

Hablamos con personal asociado al movimiento y nos identificamos debidamente, explicamos quiénes éramos y cuál era nuestro propósito. Nos presentaron a un hombre que había recibido la orden de desahucio para la semana siguiente.

Después, entrevistamos a un desahuciado que habíamos visto en la sede de Bankia, un hombre de 50 años y de origen rumano que nos informó que estaba pendiente de negociar la dación en pago con Bankia. Pero se la continuaban negando al pedirle la firma de su hermana que estaba en Rumanía (que había firmado cómo avalista cuándo compraron la vivienda).

Más tarde nos acercamos a la reunión de la PAH<sup>8</sup> para realizar una observación. Al comenzar unos voluntarios explicaban todo el proceso de desahucio y, en función de la etapa en la que se encontraran los afectados, indicaban lo que podían hacer. Simultáneamente, una abogada asesoraba a las personas que tenían que tramitar un recurso de paralización de desahucio. Cuando los voluntarios terminaron de explicar todo el proceso, procedieron a dar la palabra a las personas reunidas para que explicaran sus casos.

---

<sup>8</sup> Según se puede apreciar en los medios de comunicación, la PAH ha estudiado la situación y está defendiendo una política de cambio en la legislación vigente, a la que consideran “anticuada e injusta”. Un ejemplo de esta acción fue la Iniciativa Legislativa Popular, en la que recogieron casi un millón y medio de firmas con el objetivo de que el gobierno legislara la dación en pago, la paralización de los desahucios y el alquiler social.

A partir de lo que contaban se identificaba legalmente su situación y sus opciones. Percibimos una preocupación generalizada por las personas que no se atrevían a acercarse para buscar ayuda frente al proceso que estaban viviendo.

Logramos entrevistar tres casos más, viendo que se trataban de casos muy heterogéneos y, en ocasiones, de personas que tenían más de una propiedad.

Historia 6:

Hombre, de origen suramericano, 56 años de edad, obtuvo su vivienda en el año 2007, cuando trabajaba en una empresa de seguridad privada. En el año 2011 pidió una excedencia para visitar su país. A la vuelta, no le volvieron a contratar. Vive con su mujer que trabaja de niñera, con su hijo de 22 años, su hija de 26, que padece lupus, y su nieta de 2 años. Desde hace dos años ha ido dejando de pagar los plazos de la hipoteca, 1900; 1200 y 800€ al no tener una fuente de ingresos estable. Actualmente ha recibido un aviso de desahucio que está pendiente de ejecución o de paralización en función de los recursos que ha presentado.

Respecto a los recursos utilizados, nos cuenta que está citado para el mes que viene en Servicios Sociales y que en casa cobran una ayuda por niños a cargo. De organizaciones como Cáritas o Cruz Roja dice no haber tenido ayuda, solamente la ha encontrado en organizaciones como la PAH.

Historia 7:

Pareja de origen peruano, de 35 años de edad aproximadamente. Adquirieron dos inmuebles en el año 2007, ambas en proceso de desahucio. Él trabajaba como fontanero hasta el año 2009 y ella sigue trabajando como personal de limpieza doméstica, los ingresos de esta pareja rondan los 900€. Actualmente,

ambos procesos de desahucio están paralizados y pendientes de resolución, teniendo solicitado para ambos la dación en pago.

El segundo inmueble lo tenían alquilado a unas personas que habían dejado de pagarles el alquiler.

En cuanto a los recursos, ella cuenta que reciben ayudas de Cáritas y de iglesias evangélicas, además de conocidos. No cobran la RMI por figurar como propietarios de dos pisos.

Ella nos manifestó el duro momento por el que están pasando, que está recibiendo ayuda psicológica y que su matrimonio se está viendo muy afectado por todo este asunto.

El marido por el contrario, no quiere contarnos gran cosa, se muestra esquivo y refleja desconfianza hacia nosotros.

Historia 8:

Hombre de origen cubano, 50 años. Reside en España desde 1999, y ha estado trabajando en Carrefour desde el año 2000 hasta el 2011. Sus hijos trabajaban en la obra. En 2006 decidieron independizarse firmando una hipoteca en la que sus padres quedaban como avalistas. Al quedar los hijos en paro, a este hombre le unificaron las dos deudas hipotecarias, teniendo que pagar uno 2400€/mes. En 2011 declara que no puede pagar, pierde el trabajo por un despido improcedente por el que aún cobra prestación. Acaba de conseguir la condonación de la deuda.

Respecto a recursos, no ha solicitado ninguno más allá del paro. El resto lo ha conseguido con la ayuda de los miembros de la PAH.

#### Historia 9:

Mujer de origen sudamericano, entre 35 y 45 años de edad. Nos cuenta que este mes pierde el piso donde vive con su pareja de origen español que, según cita, sufre epilepsia y tiene un 34% de discapacidad reconocida. Tienen un niño pequeño y ella trabaja en una empresa de limpieza. Ella se niega rotundamente a la firma de un préstamo personal de 10000€ a quince años con un 4% de interés fijo que el banco le pone como condición para cederle un alquiler social de su propia casa.

En Servicios Sociales le han concedido la RMI y ha encontrado recursos legales en la PAH, nos comenta que no ha pensado en ningún momento en Cruz Roja o Cáritas ni ningún otro tipo de asociación de las que ya conoce.

## **4. Resultados.**

### **4.1. ¿Perfiles o características?**

Como hemos indicado, la muestra tratada es muy reducida y no posee siquiera criterios de prototipicidad. Pero, como comentábamos, deseábamos aproximarnos a este problema. Por ello no sería posible afirmar o negar categóricamente la existencia de perfiles. Pero, en nuestro intento, hemos comprobado que, aún en el caso de la muestra empleada, no ha sido posible elaborar una línea común más allá de que la mayoría de las personas entrevistadas eran personas inmigrantes.

Precisamente, aunque el objetivo era otro y no pudo ser verificado, sí hemos encontrado otros aspectos muy interesantes respecto a las personas entrevistadas y afectadas por este problema y ciertas valoraciones sobre la situación vivida en general y en particular.

En primer lugar se nos reitera que la población inmigrante parece tener mejor respuesta ante la situación por una supuesta mayor capacidad para organizarse. Según ellos, esto se debe a que ya estaban organizados como colectivo antes del inicio de la crisis por su situación de desarraigo en el país receptor. Al mismo tiempo, sugieren que esta falta de identidad con el país receptor les ha podido permitir una mayor desinhibición a la hora de buscar apoyo.

A su vez, el origen de la situación de desamparo es señalado como algo a tener en cuenta. Los grupos organizados nacen en torno a los afectados por la hipoteca, lo que excluye al resto de personas que viven con problemas similares pero que no cumplen la condición de impago de la misma. Es el caso de los alquileres impagados o los que han perdido el domicilio familiar por endeudamiento ajeno a la hipoteca. Estos son grupos más reducidos que no encuentran lugar para organizarse y afrontar la situación, lo que los invisibiliza y limita para movilizarse.

Es más, sea por la primera afirmación como por la segunda, muchos contactos no han querido contarnos su historia. De esta forma, la invisibilidad se incrementa, más aún cuando la persona afectada no quiere que sus allegados conozcan su situación, limitando el apoyo de las redes informales y todo lo que ellas conllevan. La situación de estos individuos solamente podemos imaginarla a través de especulaciones y relatos de terceras personas.

#### 4.2. Recursos.

Cuando las personas entrevistadas se referían a los recursos que habían utilizado desde que se encontraron en esta situación, ninguna dijo haber



obtenido apoyo directo por parte de las instituciones públicas<sup>9</sup>. No obstante, algunas respuestas resultaron contradictorias, puesto que declararon estar percibiendo alguna clase de prestación o subsidio de dichas instituciones: RMI, prestación económica por hijo a cargo y prestación por desempleo. No fue mencionada ninguna prestación no económica, salvo la tramitación del IVIMA.

Un entrevistado criticó a las entidades como potenciadoras del racismo. Para él las políticas de apoyo al colectivo inmigrante generan desigualdad frente a la población española en la misma situación.

Con respecto a las Organizaciones no Gubernamentales, más de la mitad de los entrevistados comentaron haber acudido a ellas, pero recibieron poca ayuda debido a la saturación de demanda y, según refieren, la existencia de baremos demasiado estrictos, que les excluían para poder recibir algún tipo de prestación.

Las organizaciones más citadas y demandas por los entrevistados fueron Cruz Roja y Cáritas. Decían que estas organizaciones no tienen capacidad para absorber al colectivo debido a la crisis económica y por encontrarse saturadas. En el mismo sentido se expresa López (2010), apuntando sobre su lentitud y estrechez por centrarse únicamente en las necesidades básicas.

Por otro lado recordaron la labor de las iglesias evangélicas y algunos conventos de órdenes religiosas con sus comedores sociales y reparto de comida.

---

<sup>9</sup> Lo que concuerda con la afirmación de López (2010) sobre cómo los Servicios Sociales no dan suficiente respuesta a las necesidades de vivienda (suministros, desahucios, alquiler), alimentación y salud (gastos sanitarios y de medicamentos en enfermedades crónicas y/o graves).

Pero observamos, como nos relatan parte de las personas entrevistadas, que las repuestas de los organismos públicos ante este problema son muy lentas e ineficientes.

En este sentido, la PAH se convierte en el principal recurso no gubernamental utilizado y que provee una ayuda integral y más efectiva<sup>10</sup>. Su función social es muy importante para estas personas, porque no solo se trata de un simple asesoramiento legal respecto a su situación, sino que, además, reciben apoyo psicológico. Se les da información de recursos que pueden desconocer y les dan una actividad a la que dedicarse en caso de desempleo de larga duración. Se dan apoyo mutuo y reciben un acompañamiento durante todo el proceso para que la persona no se sienta afligida y se encuentre en condiciones defender sus derechos.

De esta forma, salvo la labor más específica de la PAH, se observa la incapacidad de las entidades públicas para afrontar este problema, así como las privadas no lucrativas. La paradoja es que ambas requieren que estas personas se empobrezcan aún más, momento en el que las diferencias inmigrante/español quedarían eliminadas y aunadas en una misma figura y perfil: persona pobre.

## **5. Conclusiones.**

Estudiar este fenómeno nos ha ofrecido la oportunidad de ver las posibilidades de organización que existen en la sociedad en torno a puntos de interés común. En este caso, para un grupo de personas ante una situación de riesgo.

---

<sup>10</sup> Asociada a la PAH se encuentra el movimiento "STOP DESAHUCIOS" que se encuentra vinculado a un foro de internet con el mismo nombre. El objetivo de este movimiento es paralizar las ejecuciones hipotecarias por medio de la acción directa, impidiendo que la policía pueda llevarlas a cabo

También nos ha enseñado la capacidad de improvisación y búsqueda de recursos que pueden mostrar los individuos en determinadas situaciones o problemas.

Por otro lado, estamos siendo testigos de la incapacidad de nuestro sistema para ciertos problemas sociales que empiezan a convertirse en emergencia social.

También hemos podido utilizar un método cualitativo que nos ha permitido conocer en mayor profundidad cada uno de los casos vistos en este trabajo, encontrando una gran riqueza de información en cada entrevistado.

Nos parece muy interesante el estudio de este colectivo para el Trabajo Social comunitario porque, por sí mismo, ha sido capaz de organizarse ante esta coyuntura, ofreciendo una mejor respuesta ante su problema que las instituciones públicas. Este hecho es interesante, y ofrece un importante abanico de posibilidades de intervención e investigación en el plano comunitario.

Esperamos que este trabajo inspire la posibilidad de futuros estudios que abarquen un rango mayor de población. Como también estudiar determinadas ideas que pueden emanar del mismo, como podrían ser los movimientos asociativos, la posible discriminación y precarización no querida a través del sistema de Servicios Sociales, o la posibilidad de proyectos de intervención comunitaria, creación de protocolos de actuación ante emergencia social y, especialmente, la puesta al día de una legislación adecuada.

## 6. Bibliografía.

- Cava de Llano M.L. (2012) *Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo*. Madrid: Defensor del Pueblo de España.
- Colau, A.; Alemany, A. (2012) *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Angle Editorial, S.L.
- España. Constitución Española (1978) Art. 47 y 24.1.1.
- Kvale, S. (2011). *Las entrevistas en la investigación cualitativa*. Madrid: Ediciones Morata.
- Hernández, M. (2013) *Vivienda y exclusión residencial*, Murcia, Editum.
- López, J. (2010) *Consecuencias de la crisis económica sobre los servicios de atención a la pobreza: un análisis desde Cáritas*. Madrid. Boletín Elcano.
- Martín, J.F. (2010): *La Trastienda de la crisis. Lo que el poder económico quiere ocultar*, Ediciones Península, Barcelona
- Morata, A. (2005). *La apertura y el enfoque cualitativo o estructural: entrevista abierta semidirectiva y discusión de grupo*. En M. G. Ferrando, J. Ibáñez, & F. Alvira, *El análisis de la realidad social, Métodos y técnicas de investigación* (págs. 219-282). Madrid: Alianza Editorial, S.A.
- Rodríguez, J. (2009). *El mercado de la vivienda y la crisis financiera en 2009*. CIUDAD Y TERRITORIO: Estudios Territoriales, Vol. 41 Nº 159 (141- 160)
- Valles, M. S. (2009). *Técnicas Cualitativas de Investigación Social: Reflexión metodológica y práctica profesional*. Madrid: SINTESIS SOCIOLOGIA, D.L.
- Solís, L. (2009). *La crisis económica mundial de 2008-200...?* Estudios Económicos, 24(2), julio-diciembre, México: El Colegio de México, pp. 315-326.

### Webgrafía

- Centro de Investigaciones Sociológicas (2013) *Tres problemas principales que existen actualmente en España*. Recuperado 5 de junio de 2013, desde [http://www.cis.es/cis/export/sites/default/-Archivos/Indicadores/documentos\\_html/TresProblemas.html](http://www.cis.es/cis/export/sites/default/-Archivos/Indicadores/documentos_html/TresProblemas.html)
- Coopworkers con La PAH (2013) *Plataforma de Afectados por la Hipoteca*. Recuperado 14 de enero de 2013, desde <http://afectadosporlahipoteca.com/>
- Desconocido. (1 de Febrero de 2013) *Texto de la ILP*. [Entrada de blog] Documento legal. Obtenido en <http://www.quenotehipotequenlavid.org/>
- Webyse.es (2012) *Stop Desahucios*. Recuperado 15 de diciembre de 2012, desde <http://www.stopdesahucios.es/>

### 7. Anexo.



Prensa e Información

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

#### COMUNICADO DE PRENSA nº 30/13

Sentencia en el asunto C-415/11

Mohamed Aziz / CatalunyaCaixa

Luxemburgo, 14 de marzo de 2013

**La normativa española, que impide al juez que es competente para declarar abusiva una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario suspender el procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado por otra vía, es contraria al Derecho de la Unión**

La normativa española enumera los motivos<sup>11</sup>, muy limitados, por los que un deudor puede oponerse al procedimiento de ejecución de una hipoteca. Entre esos motivos no figura la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de préstamo hipotecario. De este modo, esta circunstancia sólo puede invocarse en un procedimiento declarativo separado, que no suspende el procedimiento de ejecución hipotecaria. Además, en el procedimiento de ejecución español, la adjudicación final de un bien hipotecado a un tercero –como un banco– adquiere, en principio, carácter irreversible. Por consiguiente, si la decisión del juez que conozca del proceso declarativo por la que declare abusiva una cláusula de un contrato de préstamo –y, por tanto, la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria– se pronuncia después de que se haya llevado a cabo la ejecución, esa decisión sólo puede garantizar al consumidor una protección *a posteriori*, meramente indemnizatoria, sin que la persona expulsada pueda recuperar la propiedad de su vivienda.

En julio de 2007, el Sr. Aziz, nacional marroquí que trabajaba en España, suscribió con el banco CatalunyaCaixa un contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 138.000 euros sobre su vivienda familiar. Desde junio de 2008 dejó de pagar sus cuotas mensuales. Tras requerirle infructuosamente el pago, el banco inició un procedimiento de ejecución contra él. El Sr. Aziz no compareció, por lo que se ordenó la ejecución. Se celebró la subasta pública del inmueble sin que se presentara ninguna oferta, de modo que, con arreglo a la normativa española, el bien se adjudicó al banco por el 50 % de su valor. El 20 de enero de 2011 el Sr. Aziz fue expulsado de su vivienda. Poco antes, había presentado una demanda solicitando que se anulara una cláusula del contrato de préstamo hipotecario por su carácter abusivo y, en consecuencia, que se declarara la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria.

En este contexto, el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona, que conoce del litigio, decidió preguntar al Tribunal de Justicia, por una parte, sobre la conformidad del Derecho español<sup>12</sup> con la Directiva sobre las cláusulas abusivas<sup>13</sup>, al considerar que hace que resulte muy complicado para el juez garantizar una protección eficaz del consumidor, y, por otra parte, sobre los elementos constitutivos del concepto de «cláusula abusiva» en el sentido de esa Directiva.

En su sentencia dictada hoy, el Tribunal de Justicia responde, en primer lugar, que **la Directiva sobre las cláusulas abusivas se opone a una normativa nacional, como la normativa española en cuestión, que no permite al juez que conozca del proceso declarativo –es decir, el que tiene por objeto declarar el carácter**

---

<sup>11</sup> La oposición a la ejecución sólo se admite cuando se basa en la extinción de la garantía o de la obligación garantizada, en un error en la determinación de la cantidad exigible o en la sujeción a otra prenda o hipoteca inscritas

con anterioridad.

<sup>12</sup> Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 681 a 698, en su versión aplicable al asunto.

<sup>13</sup> Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO L 95, p. 29).

**abusivo de una cláusula– adoptar medidas cautelares, en particular la suspensión del procedimiento de ejecución, cuando sean necesarias para garantizar la plena eficacia de su decisión final.**

Con carácter preliminar, el Tribunal de Justicia recuerda que, a falta de armonización de los mecanismos nacionales de ejecución forzosa, los motivos de oposición admitidos en el procedimiento de ejecución hipotecaria y las facultades conferidas al juez que conozca del proceso declarativo forman parte del ordenamiento jurídico interno de los Estados miembros. Sin embargo, esa normativa no puede ser menos favorable que la que rige situaciones similares de carácter interno (principio de equivalencia) y no debe hacer imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que confiere a los consumidores el ordenamiento jurídico de la Unión (principio de efectividad).

Pues bien, en lo que respecta a este último principio, el Tribunal de Justicia considera que el régimen procesal español menoscaba la efectividad de la protección que pretende garantizar la

Directiva. Así sucede en todos los casos en que la ejecución de un inmueble se lleve a cabo antes de que el juez que conozca del proceso declarativo declare abusiva la cláusula contractual en la que se basa la hipoteca y, en consecuencia, la nulidad del procedimiento de ejecución. En efecto, **dado que el juez que conozca del proceso declarativo no tiene la posibilidad de suspender el procedimiento de ejecución, esa declaración de nulidad sólo permite garantizar al consumidor una protección a posteriori meramente indemnizatoria. Dicha indemnización resulta incompleta e insuficiente, y no constituye un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de esas cláusulas. Así ocurre con mayor razón cuando, como en este caso, el bien hipotecado es la vivienda del consumidor perjudicado y de su familia, puesto que ese mecanismo de protección de los consumidores limitado al pago de una indemnización por daños y perjuicios no permite evitar la pérdida definitiva e irreversible de la vivienda.** Así pues, basta con que los profesionales inicien un procedimiento de ejecución hipotecaria para privar a los consumidores de la protección que pretende garantizar la Directiva. Por consiguiente, el Tribunal de Justicia declara que la normativa española no se ajusta al principio de efectividad, en la medida en que hace imposible o excesivamente difícil, en los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados a instancia de los profesionales y en los que los consumidores son parte demandada, aplicar la protección que la Directiva confiere a estos últimos.

En segundo lugar, al examinar el **concepto de cláusula abusiva**<sup>14</sup>, el Tribunal de Justicia recuerda que el «desequilibrio importante» creado por tales cláusulas debe apreciarse teniendo en cuenta las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido. Asimismo, resulta pertinente a estos efectos examinar la situación jurídica en que se encuentra el consumidor a la vista de los medios de que dispone con arreglo a la normativa nacional para que cese el uso de las cláusulas abusivas. Para determinar si el desequilibrio se causa «pese a las

---

<sup>14</sup> Según la Directiva, las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.

exigencias de la buena fe», es preciso comprobar si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual.

El órgano jurisdiccional nacional deberá comprobar, a la luz de estos criterios, si **la cláusula de intereses de demora** incluida en el contrato firmado por el Sr. Aziz es abusiva. La cláusula establece unos intereses de demora anuales del 18,75 % automáticamente devengables respecto de las cantidades no satisfechas a su vencimiento, sin necesidad de reclamación. En particular, deberá comparar ese tipo de interés con el tipo de interés legal<sup>15</sup> y verificar que es adecuado para garantizar la realización de los objetivos que el interés de demora persigue en España y que no va más allá de lo necesario para alcanzarlos.

Además, la **cláusula relativa al vencimiento anticipado** del contrato del que se trata permite al banco declarar exigible la totalidad del préstamo después de un solo incumplimiento de la obligación de pago del capital o de los intereses. El juez nacional deberá comprobar especialmente si esa facultad depende de que el consumidor haya incumplido una obligación esencial del contrato y si el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo.

Por último, la **cláusula relativa a la liquidación unilateral de la deuda impagada** del contrato estipula que el banco puede presentar directamente la liquidación de su importe para iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria. El juez nacional deberá apreciar si –y en qué medida– esa cláusula dificulta el acceso del consumidor a la justicia y el ejercicio de su derecho de defensa, a la vista de los medios procesales de que dispone.

---

**NOTA:** La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia.

Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

---

*Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.*

*El [texto íntegro](#) de la sentencia se publica en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento*

*Contactos con la prensa: Amaranta Amador Bernal ☐ (+352) 4303 3667*

*Las imágenes del pronunciamiento de la sentencia se encuentran disponibles en*

*«[Europe by Satellite](#)» ☐☐ (+32) 2 2964106*

---

<sup>15</sup> En España, el tipo de interés legal en 2007 era del 5 %.